

にいがた 住まい環境基本計画

(新潟市住生活基本計画)

多様な住環境の中で、地域や家族とつながり
安心して住み続けられるまち にいがた



平成 27 年 3 月

新 潟 市

◆ 目次 ◆

1. はじめに	1
1－1 計画策定の背景	1
1－2 計画の目的, 位置付け	2
1－3 計画の期間	2
2. 新潟市の住生活の現状と課題	3
3. 基本理念及び目標	12
3－1 基本理念	12
3－2 基本目標	13
4. 基本的施策	14
5. 重点テーマ	17
6. 計画実現に向けた推進方策	19
6－1 施策の推進体制	19
6－2 計画の検証と見直し	19
用語解説	20

1. はじめに

1-1 計画策定の背景

新潟市では、広域合併後の平成18年3月に「にいがた住まいの基本計画」を策定し、「地域の特色と魅力に溢れ、安心して住み続けたい、にいがた住まいづくり」を基本理念として、住宅施策を総合的かつ計画的に推進してきました。

しかし、この間、少子高齢化の急速な進展や社会経済情勢の変化、東日本大震災の発生を契機とした、防災や環境、エネルギー問題に対する市民意識の高まりなど、本市の住生活を取り巻く状況は大きく変化しています。

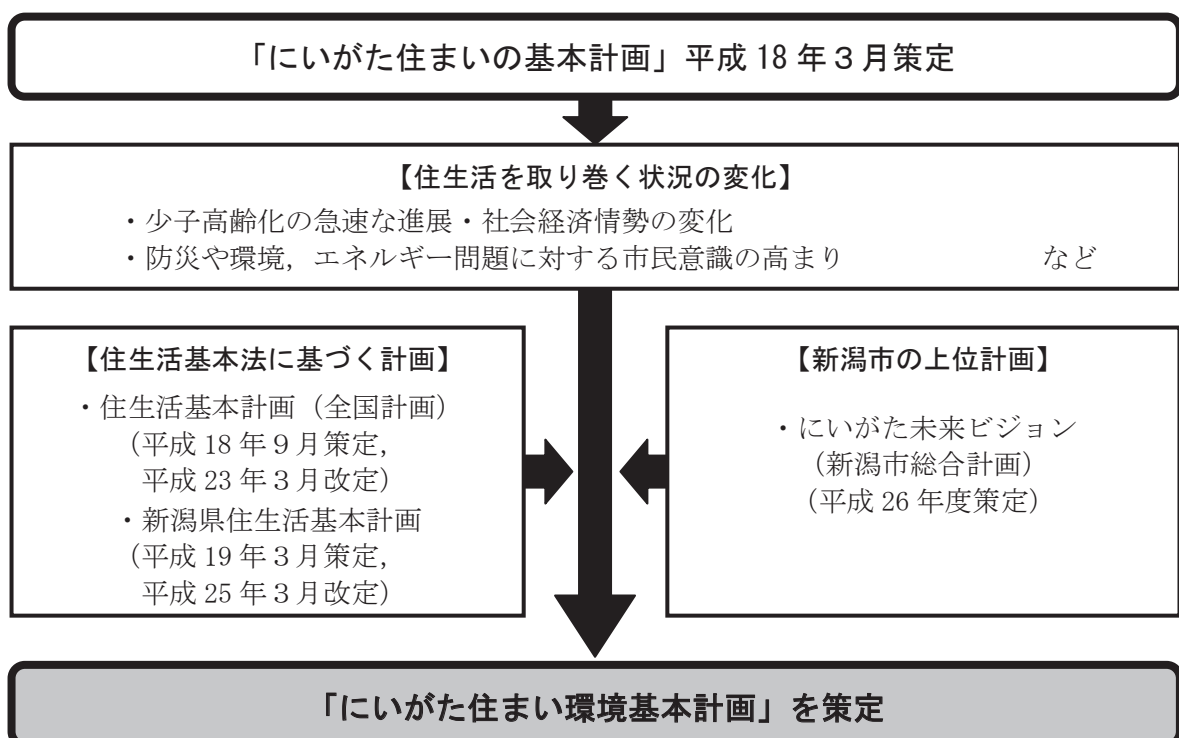
一方、国では、平成18年6月に「住生活基本法」を施行し、住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上へと住宅政策を大きく転換しました。これを受け、同年9月には「住生活基本計画（全国計画）」を、新潟県では平成19年3月に「新潟県住生活基本計画」を策定し、住宅施策を展開してきました。

その後、国や県では住生活基本計画を見直し、既存住宅の更なる活用、高齢者や子育て世帯の暮らしを支えるサービス環境の構築、低炭素社会の実現など、時代の変化に対応した新たな住宅政策の方向性を示しました。

また、本市においては、平成26年度に超高齢・人口減少社会の到来を踏まえ、市の最上位計画である総合計画「にいがた未来ビジョン（新潟市総合計画）」を策定し、将来のまちづくりの基本理念や目指すべき都市像と、その都市像を実現させるための施策などを示しました。

以上のような状況を踏まえ、本市において時代の変化に対応した住宅施策を的確に推進していくため、「にいがた住まい環境基本計画（新潟市住生活基本計画）」を策定しました。

■計画策定の背景



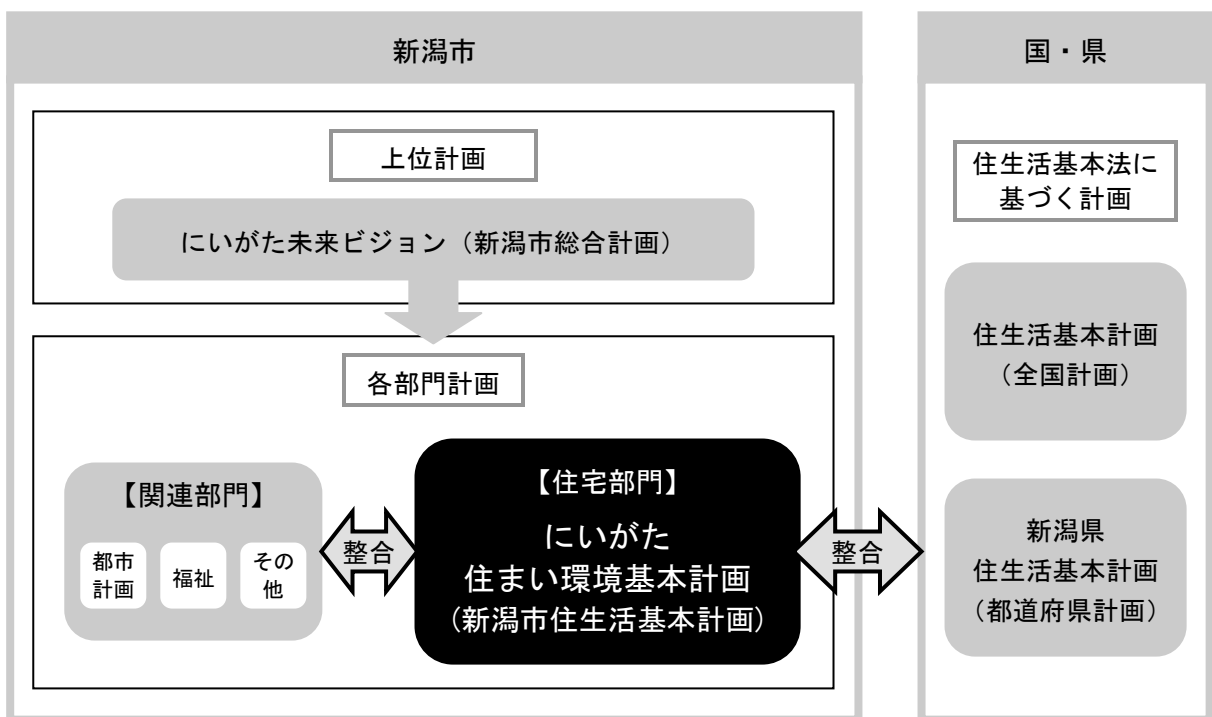
1-2 計画の目的, 位置付け

本計画は、本市における住宅施策を総合的かつ計画的に推進していくために、今後取り組むべき施策の方向性を明確にすることを目的とします。

また、本計画は、「にいがた未来ビジョン（新潟市総合計画）」の下位に位置する住宅部門の部門計画であり、本市の住宅政策に関する最も上位に位置付けられる計画となります。

なお、策定にあたっては、「にいがた未来ビジョン」の方向性を十分に踏まえるとともに、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画、新潟県計画）や、本市の関連部門の部門計画との整合性に留意しました。

■計画の位置付け



1-3 計画の期間

本計画の計画期間は、平成 27（2015）年度から平成 34（2022）年度までの 8 年間とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて適宜、見直しを行います。

2. 新潟市の住生活の現状と課題

本市における住生活の現状と課題を整理します。

※現状データは、各課題に関連する代表的なものを掲載

課題1 安心・安全の確保

【現状】

- 住宅のバリアに関する不満や事故が多い（図1）。
- 高齢者のヒートショックなどによる浴槽内での溺死・溺水が多い（図1）。
- 高齢者のみの世帯が増加傾向（図2）。
- 高齢期の介護は、「自宅で受けたい」というニーズが高い。
- 三世同居は減少傾向だが、子育て世帯が親世帯と同居・近居を望む一定のニーズが見られる（図3）。
- 身近な住環境のバリアフリーに対する不満率が高い。
- 自動車への依存度が高い。

【課題】

- 高齢期や子育て期において安心・安全に暮らすことのできる住宅・住環境を整備していく必要があります。

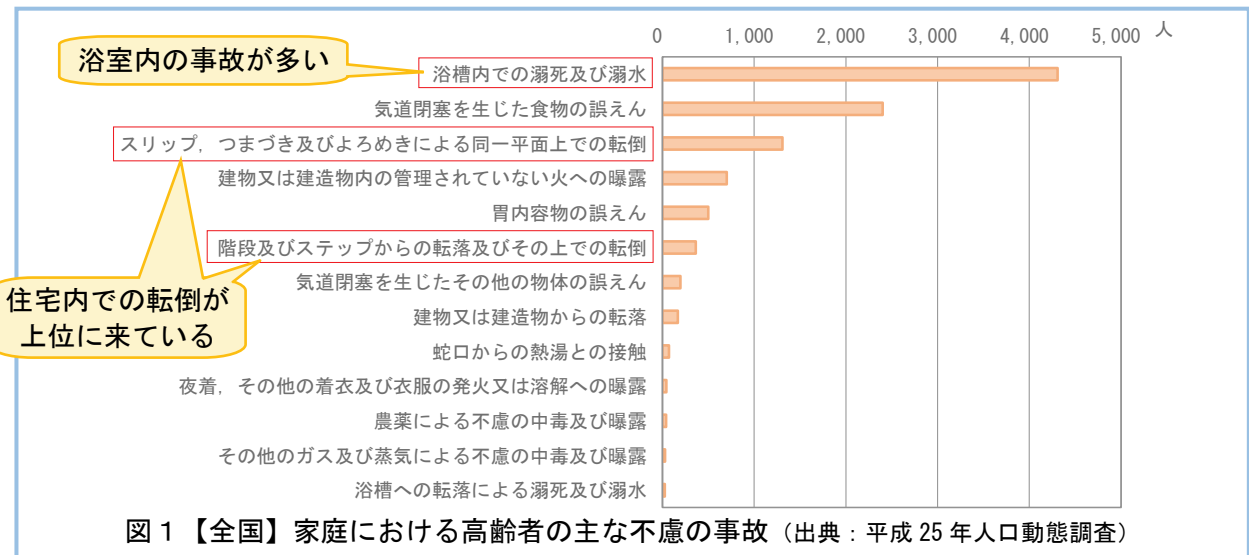


図1 【全国】家庭における高齢者の主な不慮の事故（出典：平成25年人口動態調査）

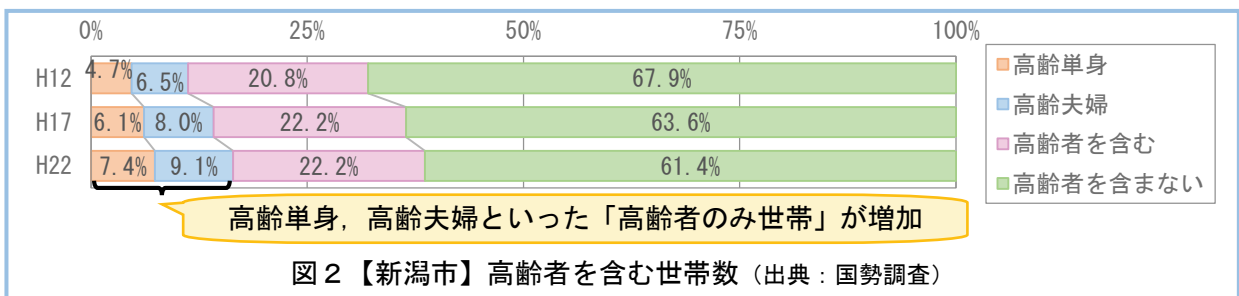


図2 【新潟市】高齢者を含む世帯数（出典：国勢調査）

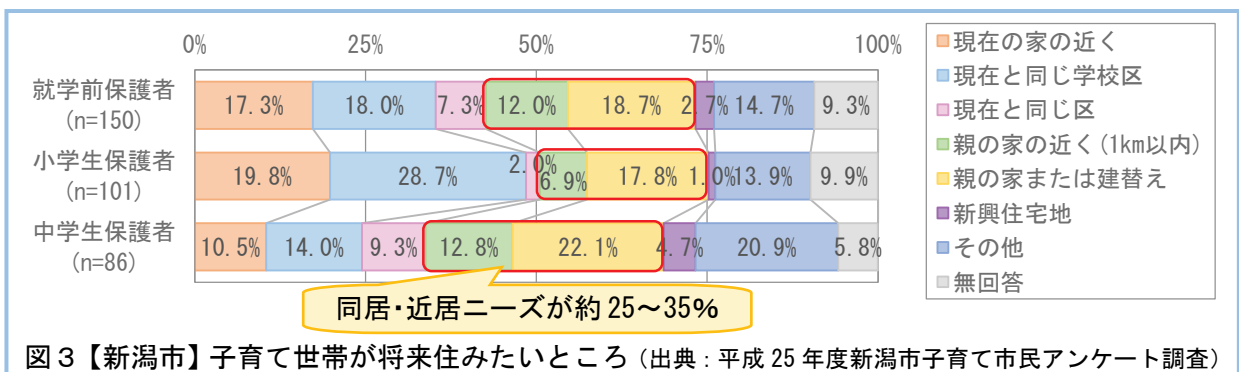


図3 【新潟市】子育て世帯が将来住みたいところ（出典：平成25年度新潟市子育て市民アンケート調査）

2. 新潟市の住生活の現状と課題

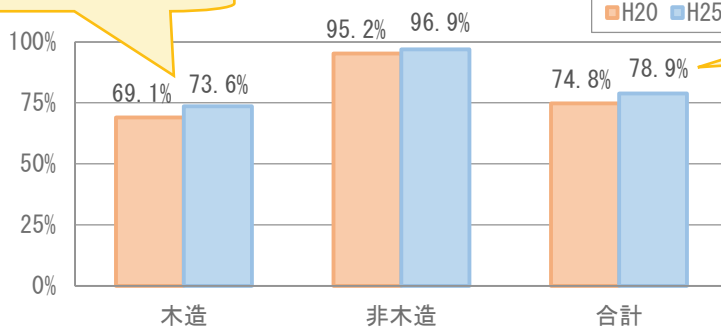
【現状】

- 約2割の住宅で耐震性が不足しており、特に木造の耐震化率が低い（図4）。
- 地震時の液状化危険度が高い。
- 浸水リスクの高い地区が広く分布（図5）。

【課題】

- 住宅の防災性を高めていく必要があります。

木造住宅の耐震化率が低い



全体の約2割の耐震性が不足

※住宅の耐震化率：新耐震基準を満たし、耐震性が確保されている住宅棟数の全住宅棟数に対する割合。

図4 【新潟市】耐震化率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

新潟地域のゼロメートル地帯分布図

新潟県県民生活・環境部

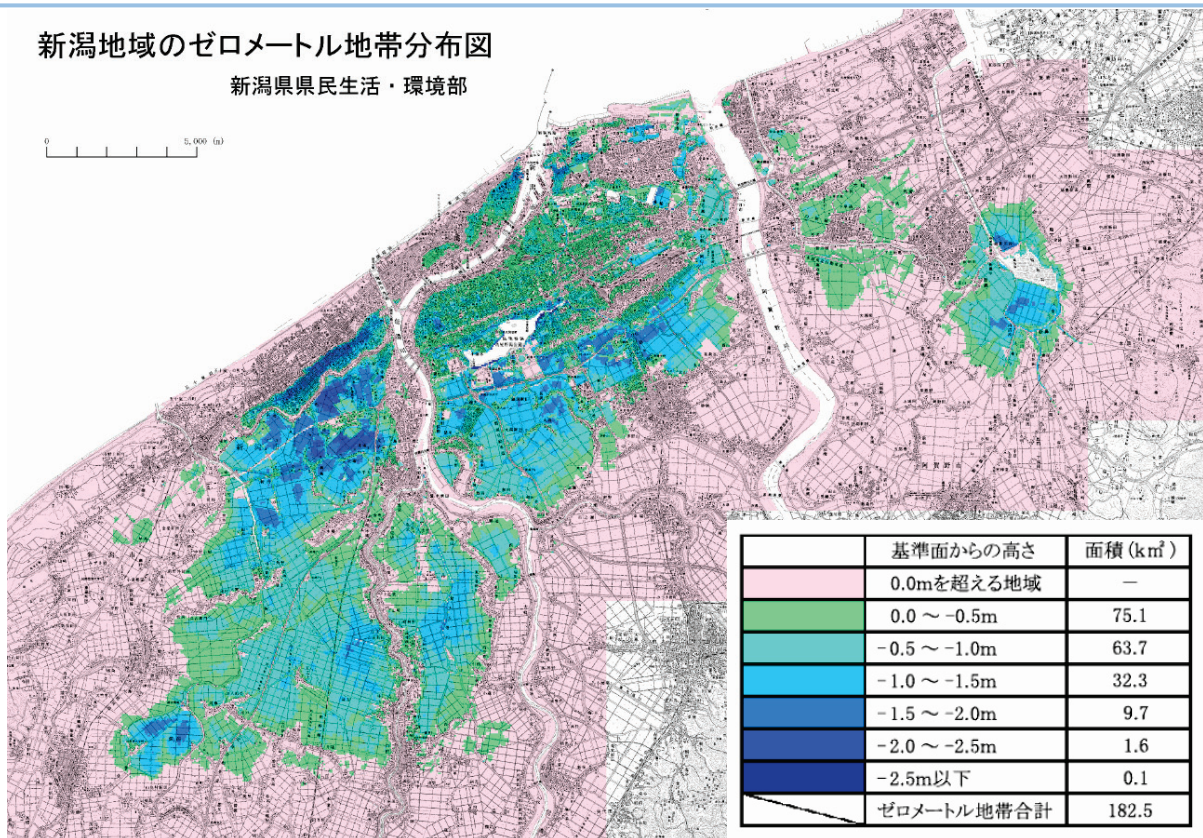


図5 【新潟地域】ゼロメートル地帯分布図（出典：新潟県）

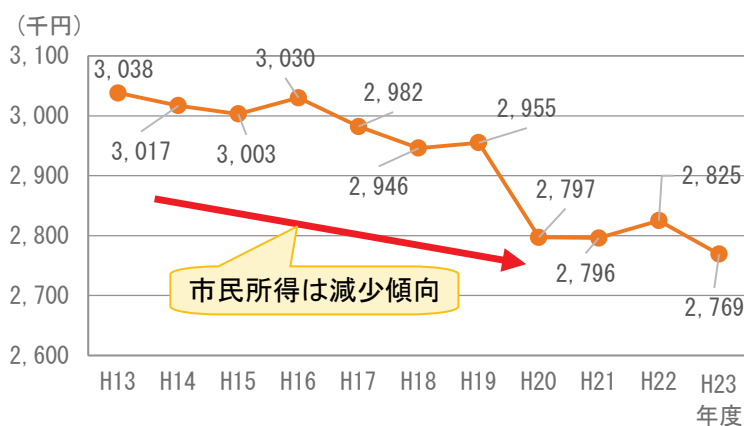
課題2 安定した居住の確保

【現状】

- 市民所得は減少傾向（図6）。
- 生活保護世帯は世帯数・率ともに増加傾向（図7）。
- 最低居住面積水準の住宅を確保できていない世帯がいる（図8）。
- 外国人住民数は、ほぼ横ばい。外国人留学生数は、増加傾向。

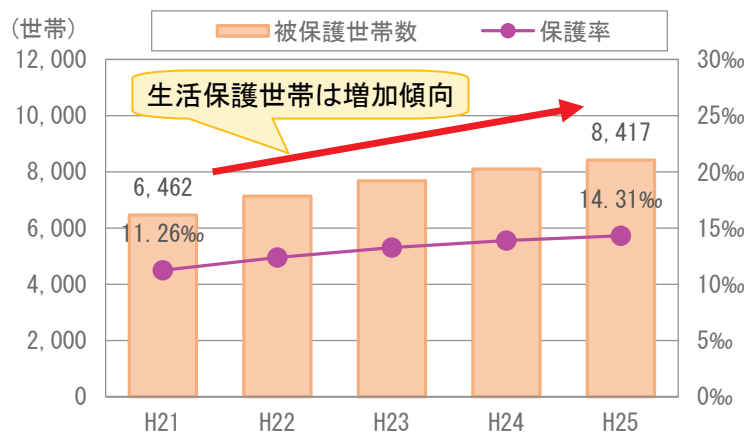
【課題】

- 住宅確保要配慮者の安定した居住を確保する必要があります。



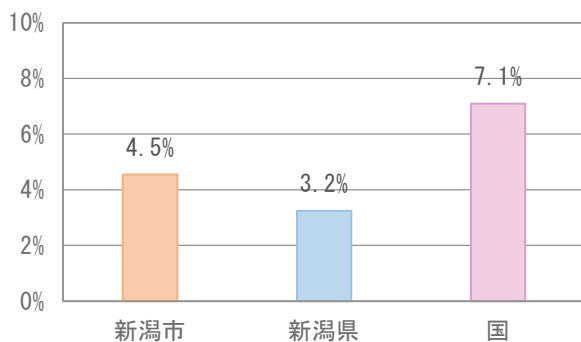
※市民所得：市内に居住している者（法人等を含む）に分配される所得のこと。

図6 【新潟市】1人当たりの市民所得の推移（出典：新潟市）



※保護率：「被保護実人員（1か月平均）」÷「各年10月1日現在の新潟県統計課発表の推計人口」×1000で算出。

図7 【新潟市】生活保護世帯の推移（出典：平成26年新潟市の保健と福祉）



※最低居住面積水準：健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

図8 【新潟市】最低居住面積水準の未達率（出典：平成25年住宅・土地統計調査）

2. 新潟市の住生活の現状と課題

【現状】

- 社会動態は、増加傾向を維持しているが、近年は自然動態の減少が社会動態の増加を上回り、人口減少に転じている(図9)。
- 子育て世帯の約半数は、住宅の規模(広さ)が不十分。
- 住宅の広さと世帯規模のミスマッチが生じている(図10)。

【課題】

- 世帯規模・状況に応じて円滑に住み替えできる環境を整える必要があります。

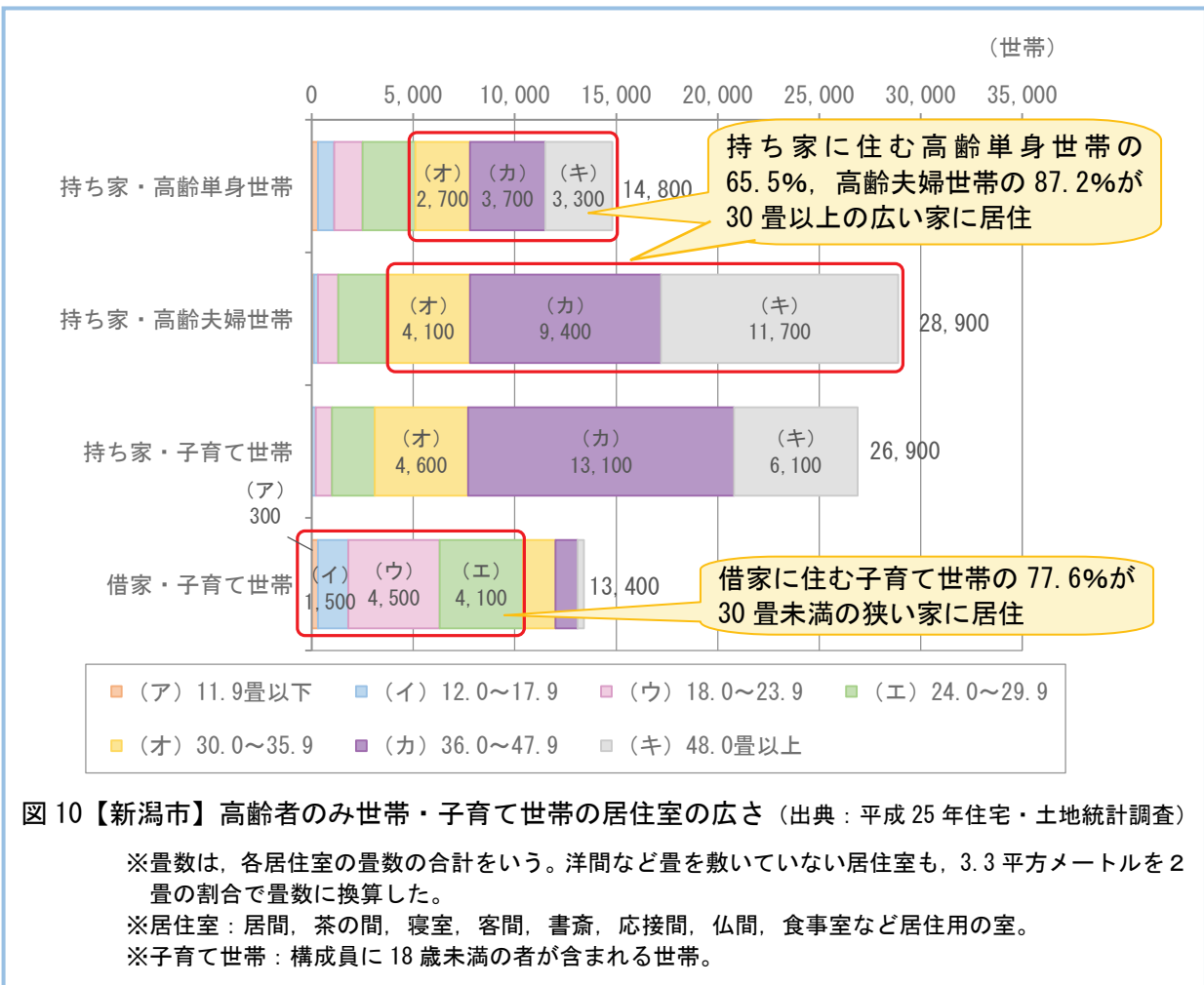
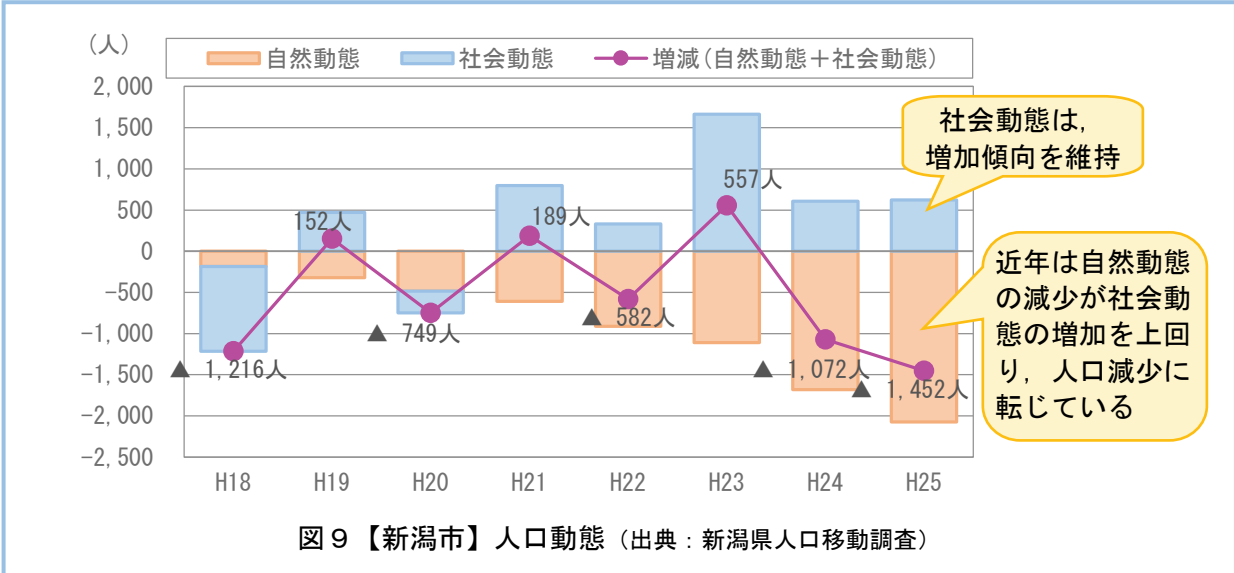


図10 【新潟市】高齢者のみ世帯・子育て世帯の居住室の広さ (出典：平成25年住宅・土地統計調査)

※畳数は、各居住室の畳数の合計をいう。洋間など畳を敷いていない居住室も、3.3平方メートルを2畳の割合で畳数に換算した。

※居住室：居間、茶の間、寝室、客間、書斎、応接間、仏間、食事室など居住用の室。

※子育て世帯：構成員に18歳未満の者が含まれる世帯。

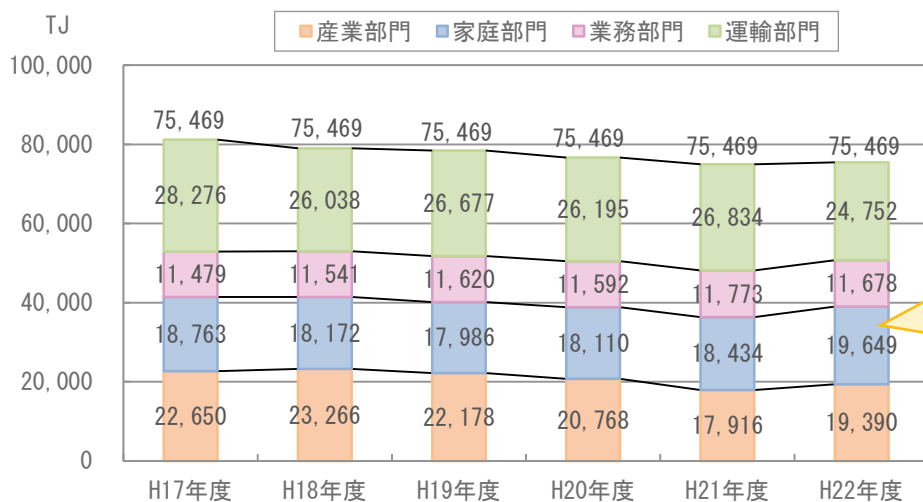
課題3 住宅ストックの継承

【現状】

- 家庭部門のエネルギー消費量が近年増加傾向（図11）。
- 住宅のライフサイクルの中で、居住時のCO2排出量が多い（図12）。

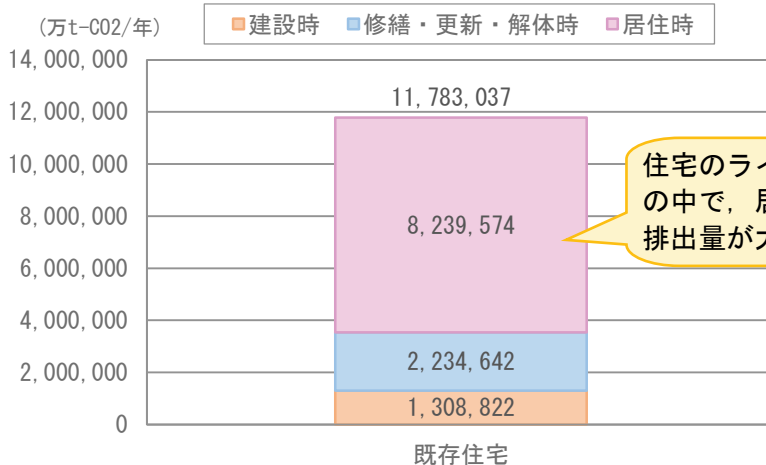
【課題】

- 住宅のライフサイクルを通じ環境負荷の低減を図る必要があります。



家庭部門のエネルギー消費量が近年増加傾向

図11【新潟市】部門別の消費エネルギーの経年変化（出典：新潟市）



住宅のライフサイクルの中で、居住時のCO2排出量が多い

※評価条件 省エネ性能：平成11年省エネ基準相当

図12【中部地方，Ⅲ地域】既存住宅の地域別CO2排出量（出典：国土交通省）

2. 新潟市の住生活の現状と課題

【現状】

- リフォーム実施率は増加傾向（図 13）。
- 「情報が得にくい」ことが、リフォーム市場のボトルネックに（図 14）。
- 大工の数は、平成 12 年～22 年までの 10 年間で約 2／3 まで減少（図 15）。

【課題】

- リフォームしやすい環境を整える必要があります。

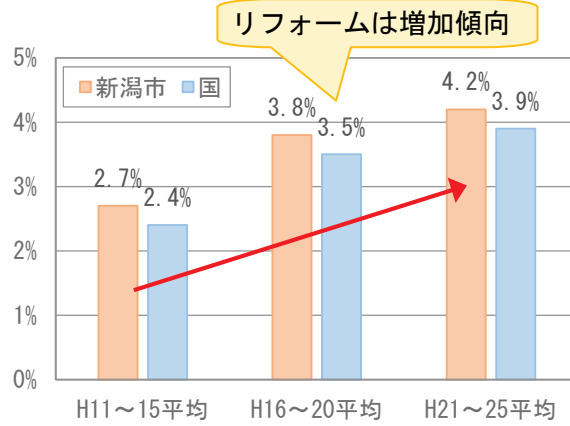


図 13 【新潟市】リフォームの実施率（出典：住宅・土地統計調査）

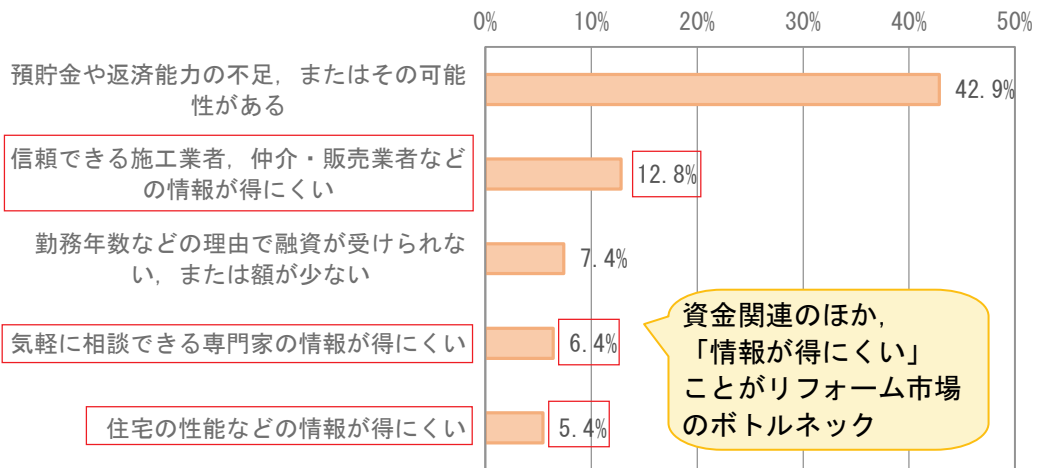


図 14 【新潟市】リフォーム意向者の実現困難な理由（上位）（出典：平成 25 年住生活総合調査）

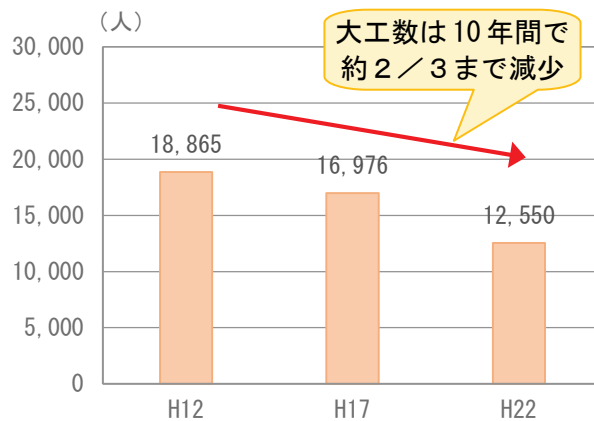


図 15 【新潟市】大工数の推移（出典：国勢調査）

【現状】

- 住み替え後、自宅を市場に出したいという意向は1/4（図16）。
- 住宅ストック流通に寄与する既存制度の活用が進んでいない。
- その他の空き家や別荘等が増加傾向（図17, 18）。
- 築年の古いマンションほど、空き家の割合が大きい。

【課題】

- 住宅ストックの流通・利活用や適正管理の促進を図る必要があります。

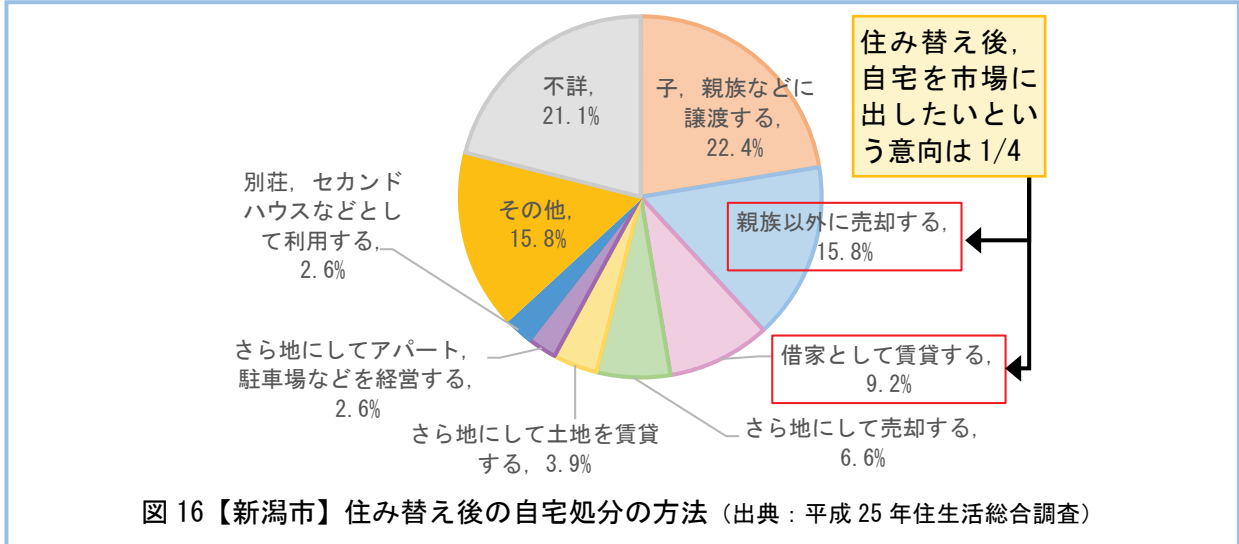


図16 【新潟市】住み替え後の自宅処分の方法（出典：平成25年住生活総合調査）

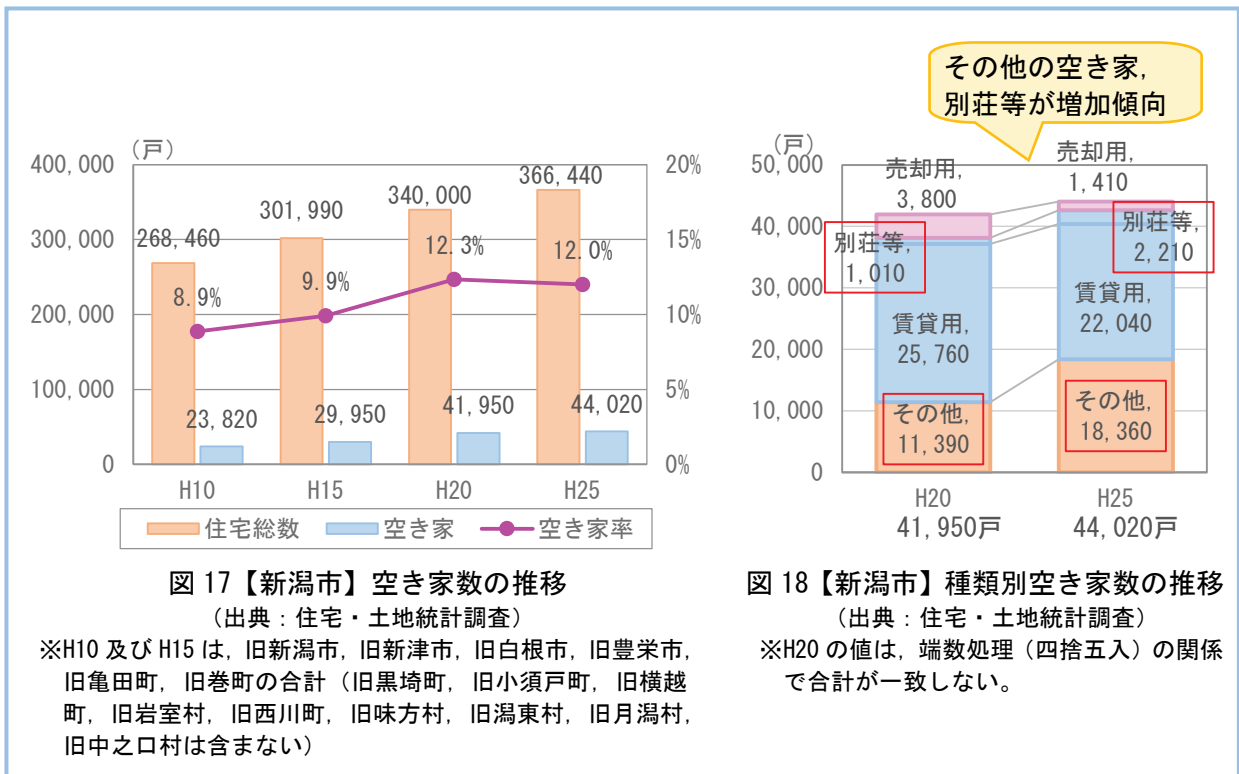


図17 【新潟市】空き家数の推移
（出典：住宅・土地統計調査）

※H10及びH15は、旧新潟市、旧新津市、旧白根市、旧豊栄市、旧亀田町、旧巻町の合計（旧黒埼町、旧小須戸町、旧横越町、旧岩室村、旧西川町、旧味方村、旧潟東村、旧月潟村、旧中之口村は含まない）

図18 【新潟市】種類別空き家数の推移
（出典：住宅・土地統計調査）

※H20の値は、端数処理（四捨五入）の関係で合計が一致しない。

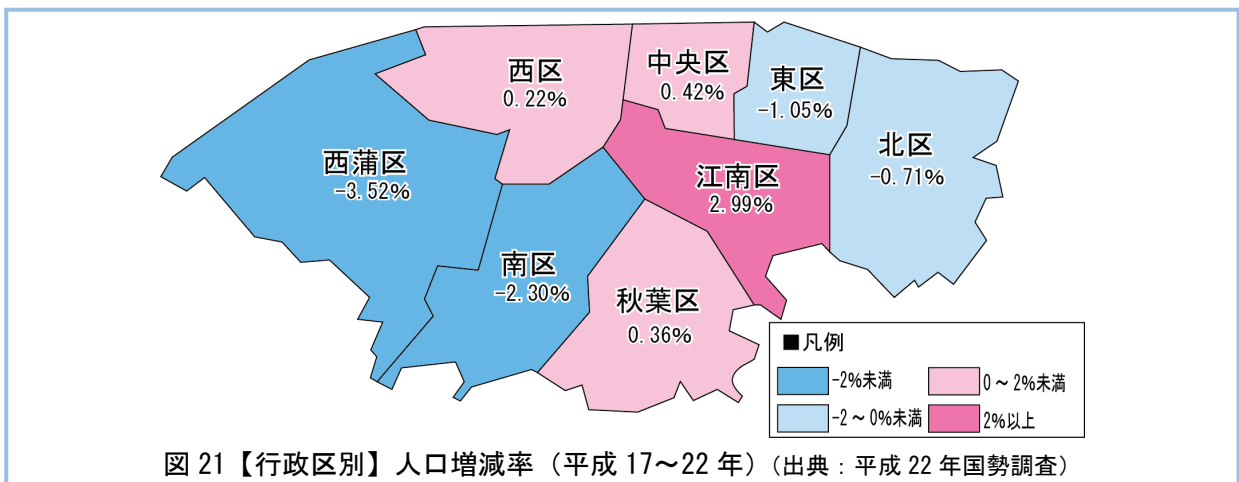
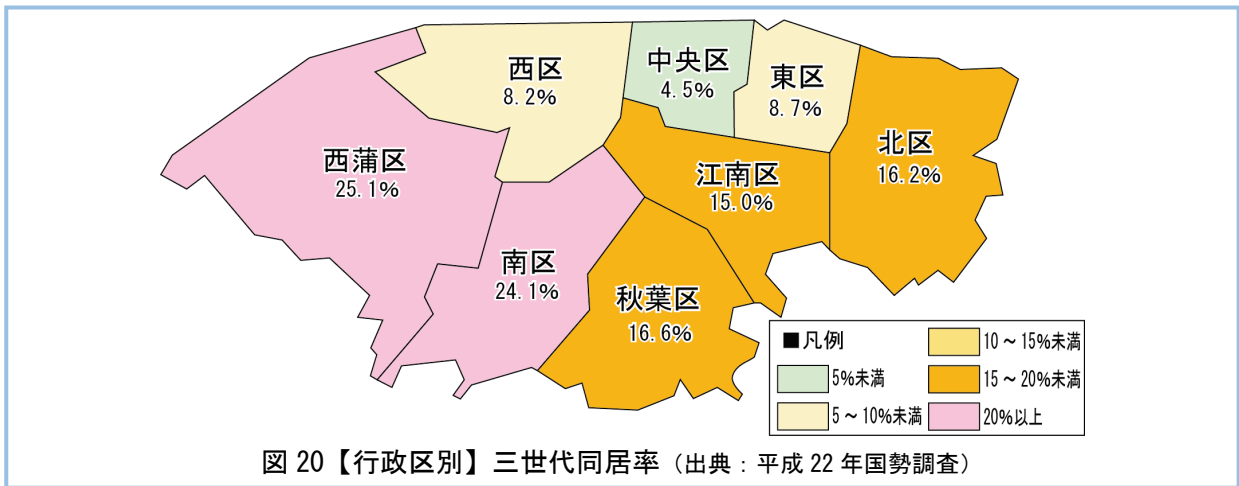
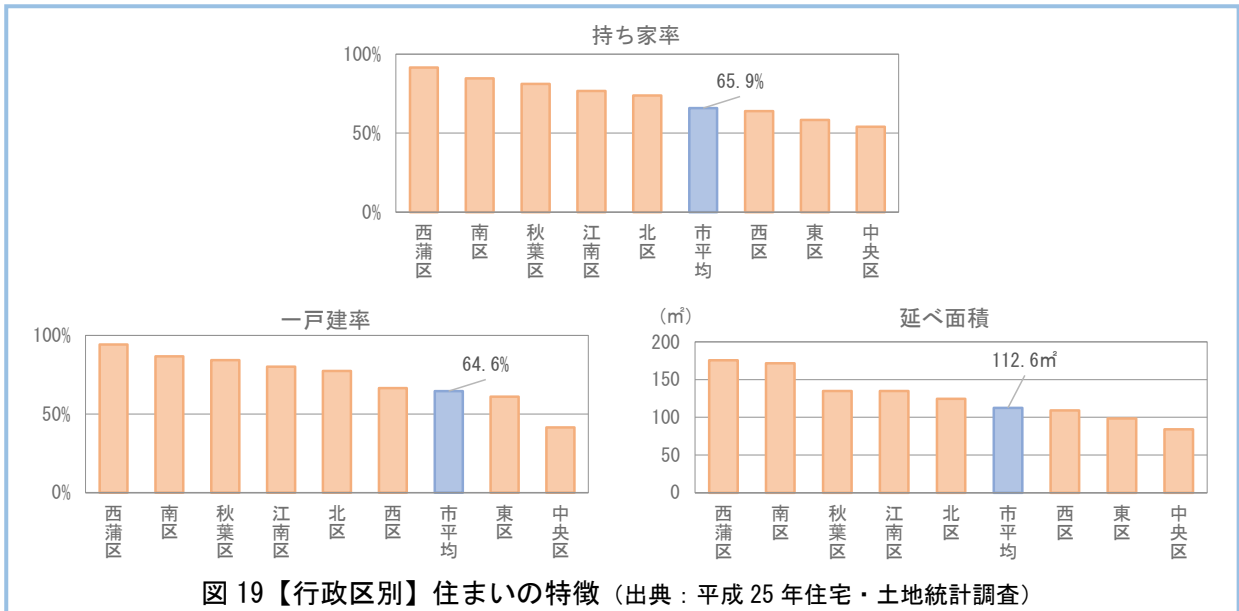
課題4 住環境の魅力向上

【現状】

- 比較的に広い一戸建の持ち家の多さや、三世代同居率の高さは、農村集落を含む郊外部で顕著（図19, 20）。
- 農村集落を含む郊外部では、人口流出、高齢化が進行（図21）。
- 田園集落地区で空き家の発生が顕著。

【課題】

- 農村集落における魅力ある住環境を保全していく必要があります。

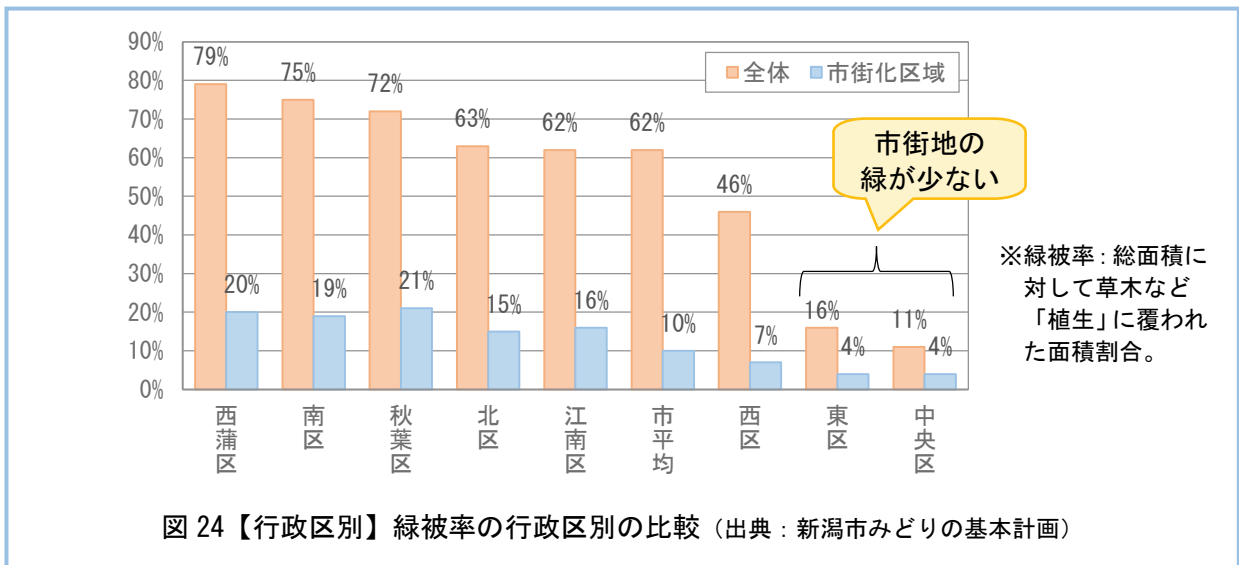
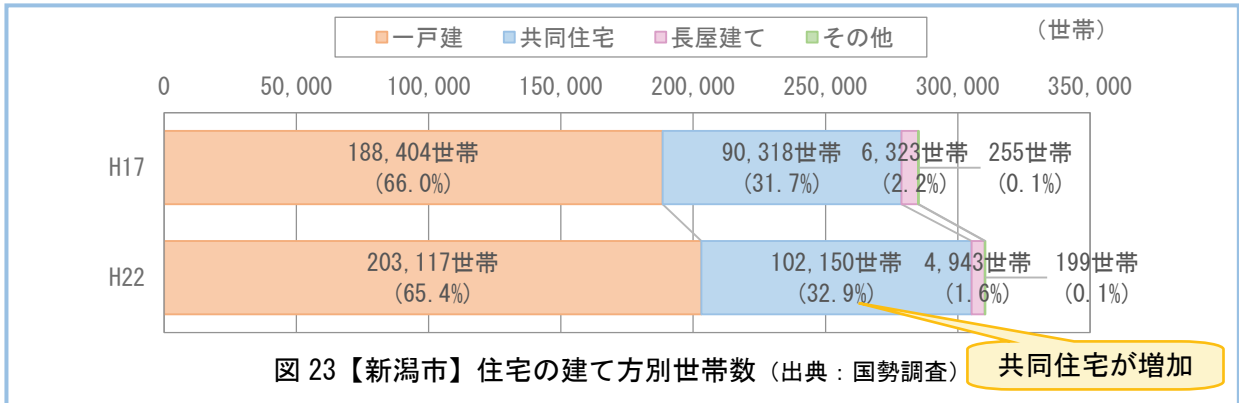
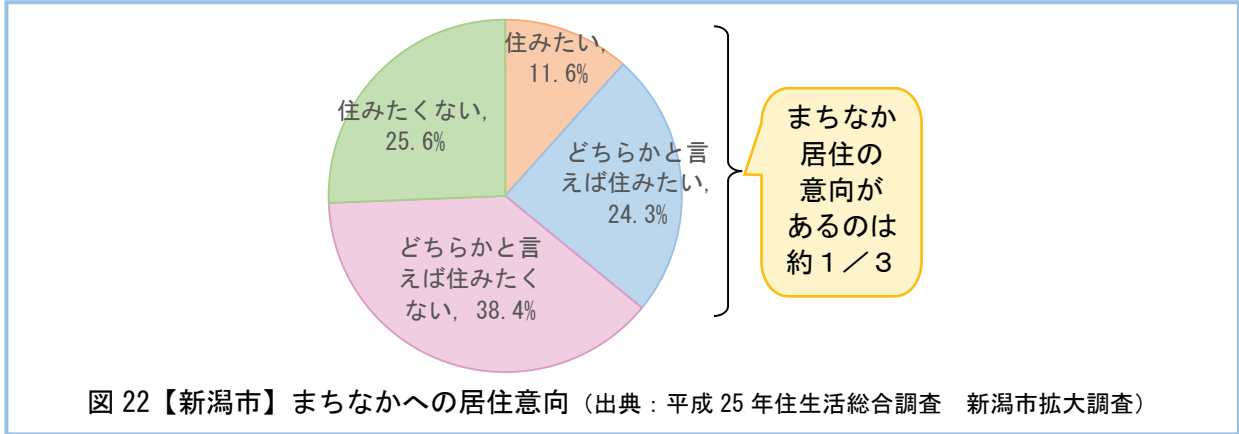


【現状】

- まちなか居住に一定のニーズが見られる（図 22）。
- マンション等の共同住宅に居住する世帯が増加（図 23）。
- 市街地の緑が不足している（図 24）。
- 古くからの市街地で空き家の発生が顕著。

【課題】

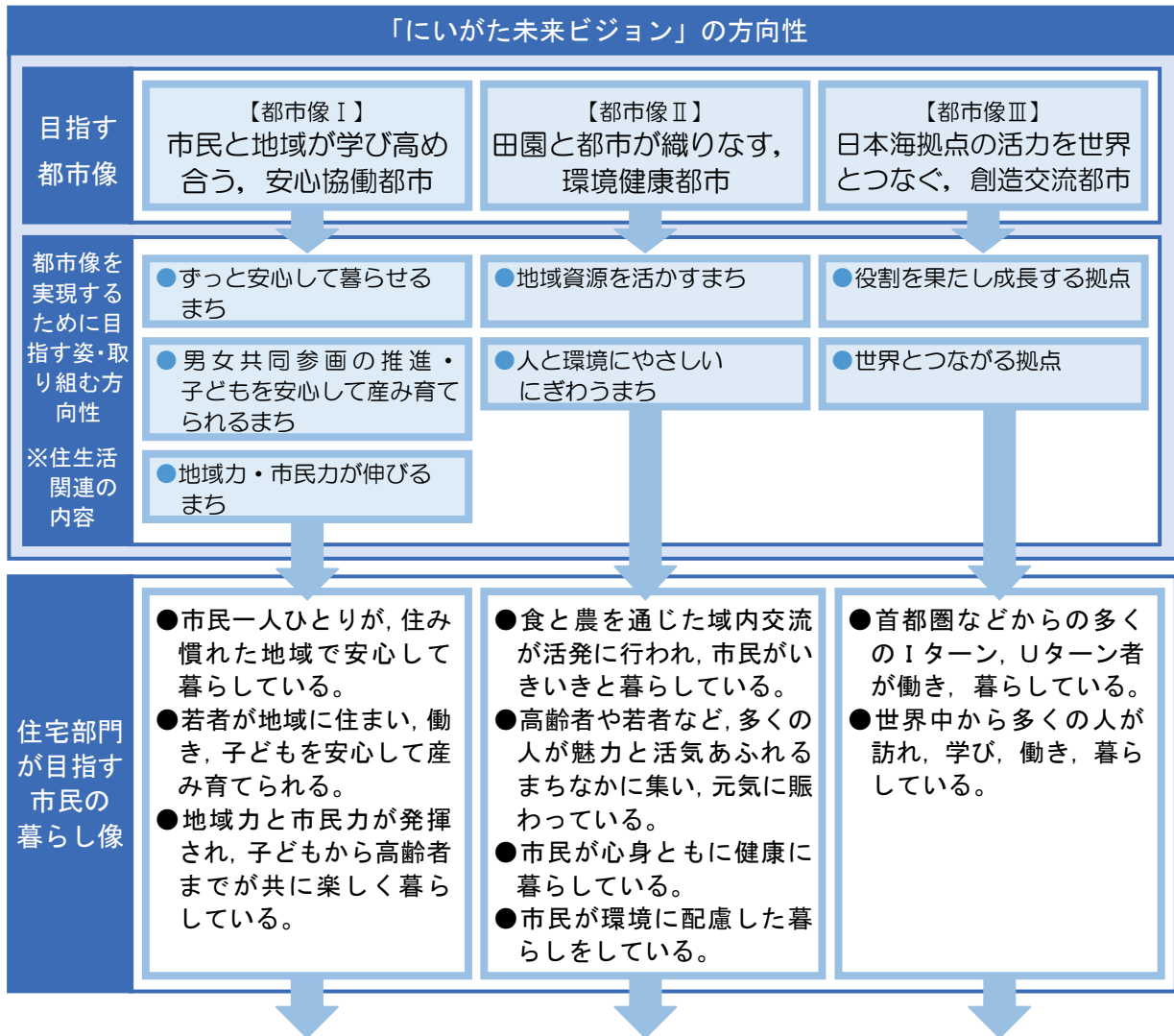
- 市街地における良好な住環境を形成していく必要があります。



3. 基本理念及び目標

3-1 基本理念

本計画は、「にいがた未来ビジョン（新潟市総合計画）」を上位計画とした住宅部門の基本計画として位置付けるものです。そのため、「にいがた未来ビジョン」の方向性を十分に踏まえた「住宅部門が目指す市民の暮らし像」を明らかにしたうえで基本理念を定めます。



基本理念

**多様な住環境の中で 地域や家族とつながり
安心して住み続けられるまち にいがた**

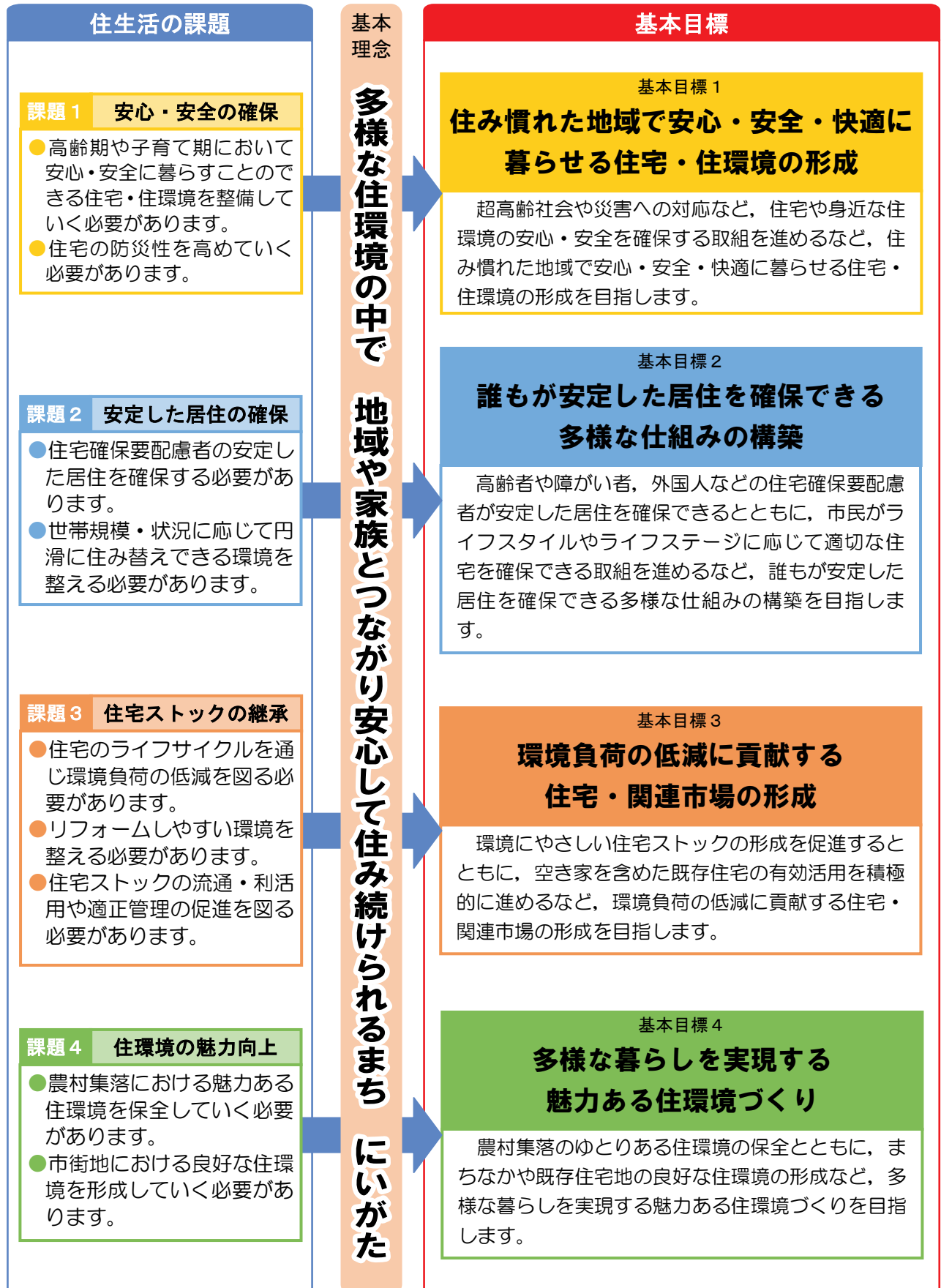
農村部の田園・自然に囲まれた比較的広い戸建住宅から高層マンションなどの都市型住宅まで、様々な住環境を有していることが、新潟市の特徴（新潟らしさ）です。

「住宅部門が目指す市民の暮らし像」を実現していくためには、この「多様性」を生かしながら、安心して住み続けられる住環境を実現していくことが重要となります。

以上のことを踏まえ、本計画の基本理念を「**多様な住環境の中で 地域や家族とつながり安心して住み続けられるまち にいがた**」と定め、市民・民間事業者・行政の連携・協働によって、豊かな市民生活を支える住環境の実現を目指します。

3-2 基本目標

基本理念を実現するため、「住生活の課題」に対応した基本目標を定めます。



4. 基本的施策

基本目標を実現するための基本的施策を定めます。

(●：住宅部門が主体的に取り組む施策 ○：住宅部門と他部門が連携して取り組む施策)

基本目標 1

住み慣れた地域で安心・安全・快適に暮らせる 住宅・住環境の形成

基本的施策 1-1 人にやさしい住宅・住環境づくり

高齢者や障がい者、子育て世帯などが安心・安全・快適に暮らせるようにするために、人にやさしい住宅・住環境づくりに取り組みます。

- 高齢者等に配慮した住宅づくりに対する支援
- 住宅敷地内のバリアフリー化に対する支援
- 親世帯と子育て世帯の同居・近居に対する支援
- 高齢者世帯向け住宅の供給促進
- 高齢者などを地域で支える仕組みづくり
- 快適な暮らしを支える公共交通や歩行環境の維持・確保



基本的施策 1-2 災害に強い住宅・住環境づくり

市民の生命や財産を守るために、地震や水害などの災害に強い住宅・住環境づくりに取り組みます。

- 住宅の耐震化の促進
- 軟弱地盤に関する情報提供
- 住宅における浸水対策



基本目標 2

誰もが安定した居住を確保できる多様な仕組みの構築

基本的施策 2-1 多様な住宅セーフティネット機能の充実

高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人など住宅の確保に配慮を要する方々が安定して居住を確保できるようにするために、多様な住宅セーフティネット機能の充実に取り組みます。

- 市営住宅の適正な管理
- 市営住宅の計画的な更新・改修と、子育て世帯向け及び高齢者向け住宅の供給
- 民間賃貸住宅への入居の円滑化



基本的施策 2-2 適時・適切な住み替えを実現する仕組みづくり

世帯規模や状況に応じた住宅に暮らせるようにするために、適時・適切な住み替えの仕組みづくりに取り組みます。

- ライフスタイルやライフステージに応じた住宅確保支援
- UIターン・二地域居住希望者に対する住宅確保支援



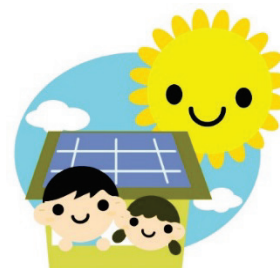
基本目標 3

環境負荷の低減に貢献する住宅・関連市場の形成

基本的施策 3-1 住宅のライフサイクルを通じた環境負荷低減

住宅づくりの面から持続可能な環境の実現に貢献するために、住宅のライフサイクルを通じた環境負荷低減に取り組みます。

- 長期優良住宅の普及促進
- 省エネ性能の高い住宅の普及促進
- 住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減・適正処理



基本的施策 3-2 リフォーム市場の環境整備

市民が安心して住宅のリフォームを実施できるようにするために、リフォーム市場の環境整備に取り組みます。

- リフォーム・リノベーションに関する相談体制の充実、情報提供の仕組みづくり
- 地元の住宅事業者の技術、担い手育成に対する支援



基本的施策 3-3 住宅ストックの適正管理

住宅を良好な状態に保ち、長く使い続けていくために、住宅ストックの適正管理に取り組みます。

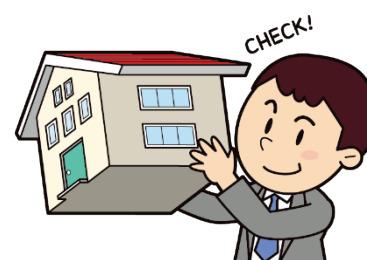
- 住宅の長寿命化に向けたリフォーム支援、適正な維持管理の促進
- 分譲マンションの再生支援、適正な維持管理の促進
- 老朽家屋への対応



基本的施策 3-4 中古住宅の流通市場の活性化

空き家を含む中古住宅の利活用を促進するために、中古住宅の流通市場の活性化に取り組みます。

- 空き家活用の促進
- 中古住宅の流通を活性化する制度の普及促進
- 安心して中古住宅を選択できる相談体制の充実、情報提供の仕組みづくり



基本目標 4

多様な暮らしを実現する魅力ある住環境づくり

基本的施策 4-1 農村集落におけるゆとりある住環境の保全

農村集落を維持・活性化し、魅力ある暮らしを次世代へ継承していくために、農村集落におけるゆとりある住環境の保全に取り組みます。

- 多世代同居を支える、ゆとりある住宅づくりに対する支援
- 集落の維持・活性化に向けた田園集落づくりの推進
- 住民提案型の田園集落景観の保全



基本的施策 4-2 市街地における良好な住環境の形成

まちなかをはじめとする市街地の暮らしの魅力を一層高めるために、市街地における良好な住環境の形成に取り組みます。

- まちなか居住の誘導
- まちなかの暮らしを向上させる都市機能の誘導
- まちづくりルールによる既存住宅地の住環境の改善・保全
- 地域固有の景観を保全・活用したまちづくりの推進
- 身近な緑の保全・創出



5. 重点テーマ

住宅部門として重点的に取り組むべきテーマを「重点テーマ」と設定し、この重点テーマの実現のために実施する施策を「重点施策」と位置づけ、効果的・効率的な施策展開を図ります。

重点テーマ 1

高齢者や子育て世帯が安心して健康に暮らせる住環境づくり

重点施策 1-1 安全で快適に暮らせる住宅づくり

高齢者や子育て世帯が安全で快適に暮らせ、健康寿命の延伸につながるよう、手すり設置や段差解消などのバリアフリー改修や温熱環境の改善などの省エネ改修への支援や、地震に強い住宅づくりに向けた支援などに取り組みます。

【参考例】耐震診断の主な調査項目

(出典：新潟市木造住宅耐震診断士派遣事業パンフレット)



重点施策 1-2 適切な住宅への住み替え支援

高齢者や子育て世帯が世帯規模や状況に応じて適切な規模・性能を有する住宅に円滑に住み替えられるよう、関係団体と連携した住まいに関する情報の提供や、住み替えなどの際のリフォームに対する支援などに取り組みます。



重点施策 1-3 家族や地域とのつながりの強化

高齢者や子育て世帯が住み慣れた地域や自宅で安心して暮らせるよう、親世帯と子世帯がお互いに支え合いながら暮らせる同居・近居への支援や、高齢者や子どもを地域で支える仕組みづくりなど、家族や地域とのつながりの強化に取り組めます。

【参考例】空き家を「地域の茶の間」に改修した例（北区横井）

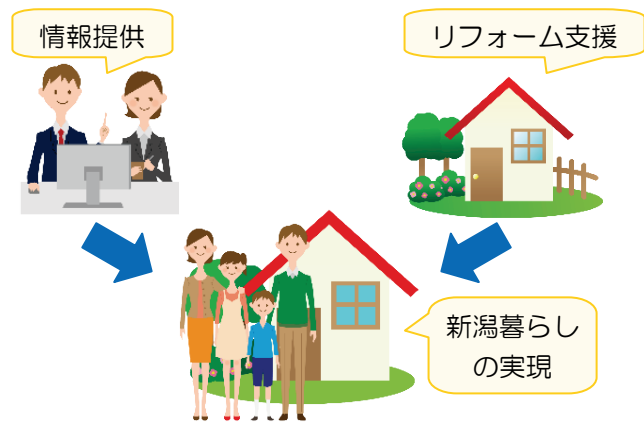


重点テーマ2

魅力ある新潟暮らしを実現する住環境づくり

重点施策2-1 適切な住宅への住み替え支援

UIJターンや市民の住み替え希望者が、自分に合った新潟暮らしを実現する住宅を円滑に確保できるよう、新潟暮らしに必要な住まいに関する情報の提供や、リフォームに対する支援、分譲マンションなどのまちなか住宅の再生支援や適正管理に対する支援などに取り組みます。



重点施策2-2 老朽家屋への対応

UIJターンや市民の住み替え希望者に、安心して安全に暮らせる住環境を提供できるよう、空き家を含む老朽家屋による住環境の悪化を防止するため、関連部門との情報共有や地域との連携を図りながら、空き家の活用や空き家を除却した後の跡地の活用に対する支援とともに、建築物の安全性の確保に向けた対応などに取り組みます。



6. 計画実現に向けた推進方策

本計画の実現に向けて、施策の推進体制や計画の検証・見直し方法について定めます。

6-1 施策の推進体制

6-1-1 関連部門との連携

多様化、複雑化する住生活を取り巻く課題に適切に対応していくためには、住宅部門とともに、都市整備、福祉、文化・教育、環境、防災・防犯、産業など、関連する各部門との連携・協力のもとにハード・ソフトの両面で施策を展開していく必要があります。

6-1-2 市民参画と協働

住宅施策を展開していくにあたって、「市民」「民間事業者」「行政」の適切な役割分担のもと協働で取組を進めていく必要があります。

6-2 計画の検証と見直し

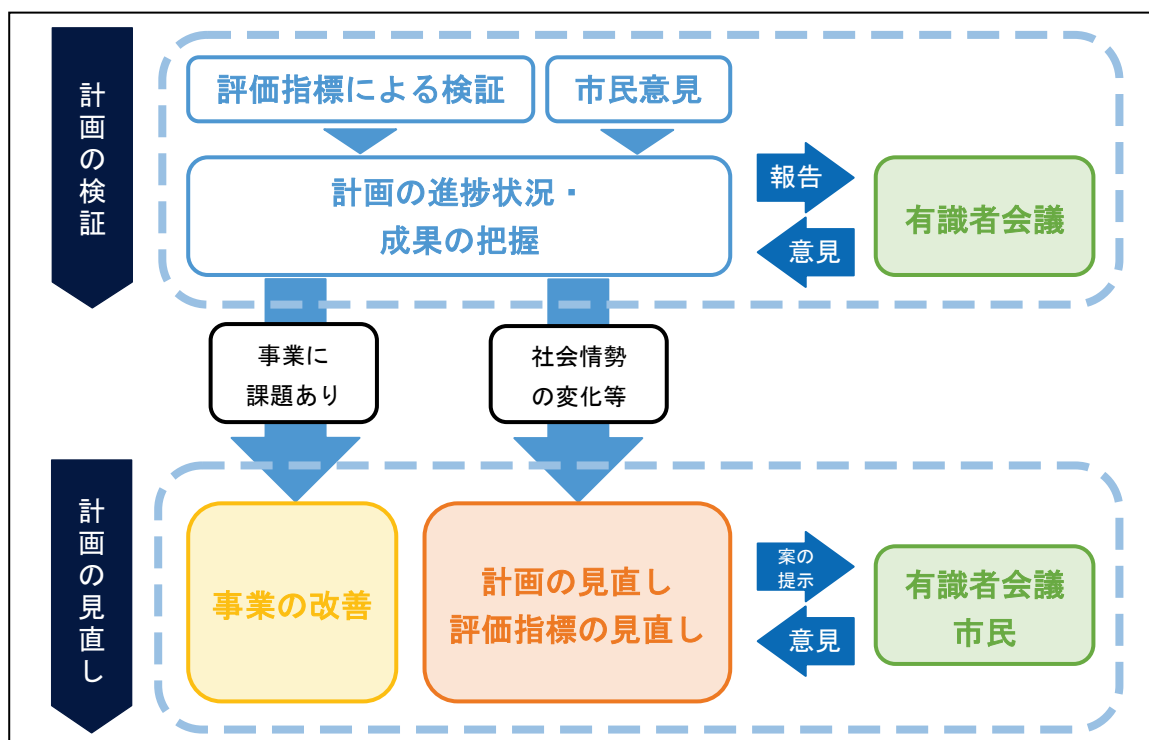
6-2-1 計画の検証

- 計画の進捗状況や成果を適切に評価するために、「評価指標による検証」「市民意見の把握」に取り組むとともに、外部委員等による有識者会議を毎年度開催し、意見を聴取します。

6-2-2 計画の見直し

- 計画の検証を踏まえ、社会情勢や市民ニーズの変化などにより、施策の方向性を見直す必要があると判断された場合、計画期間中においても計画の見直しを実施します。
- また、計画の進捗状況や目標の達成状況によって、必要に応じて評価指標の項目・目標値の見直しや、事業の改善に取り組みます。
- 計画や評価指標の見直しにあたっては、有識者会議や市民から意見を聴取します。

■計画の検証・見直しフロー



用語解説

	語句（参照ページ）	意味
え	液状化 (p4)	砂質土がゆるく堆積してできた地盤が、地震などの振動を受けることによって液体のような泥水状態になってしまう現象のこと。液状化が起きると、砂混じりの水が地表面に噴き出したり、部分的に陥没したりして、建物や地中に埋設していた配管類に損傷を与える。
さ	最低居住面積水準 (p5)	住生活基本計画（全国計画）で示された「世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準」のこと。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおり定められている。 (1) 単身者 25 m ² (2) 2人以上の世帯 10 m ² ×世帯人数+10 m ²
し	新耐震基準 (p4)	昭和 56 年 6 月 1 日に改正施行された建築基準法に規定されている耐震基準のこと。建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度 5 強程度）に対しては、建物の構造にほとんど損害が生じないようにし、極めて稀にしか起こらない大規模の地震（震度 6 強以上）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊などの被害を生じないことを目標としている。
ち	長期優良住宅 (p15)	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための一定の基準を満たした住宅として認定された住宅のこと。長期優良住宅は、税制面での優遇などが受けられる。
に	二地域居住 (p14)	都市や地方の住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、本来の住居とは別に農山漁村や都市に居を構え、その2つ目の住居を中長期、定期的・反復的に滞在すること等により、これまでの本来の住居に加えた生活拠点を持つこと。
は	バリアフリー (p3, 14, 17)	段差の解消、手すりの設置等により、高齢者や身体障がい者等の日常生活や行動に不便な障害・障壁がない設計や仕様のこと。
ひ	ヒートショック (p3)	急激な温度変化により身体が大きな影響を受けること。比較的暖かいリビングからまだ冷たい浴室、脱衣室、トイレなど、温度変化の激しいところを移動すると、身体が温度変化にさらされて血圧が急変するため、脳卒中や心筋梗塞などを引き起こすおそれがある。
ゆ	U I J ターン (p14, 18)	以下の3つの人口還流現象の総称のこと。 Uターン現象: 地方から都市へ移住したあと、再び地方へ戻ること。 具体例: 新潟市から首都圏へ移住したあと、再び新潟市へ戻る。 Iターン現象: 地方から都市へ、または都市から地方へ移住すること。 具体例: 首都圏から新潟市へ移住する。 Jターン現象: 地方から大規模な都市へ移住したあと、地方近くの中規模な都市へ移住すること。 具体例: 新潟市周辺の地方都市から首都圏へ移住したあと、新潟市へ移住する。
り	リノベーション (p15)	現代的なライフスタイルに合わせて間取りや内外装などを変更するなど、既存の建物に大規模な工事を行うことで、性能を新築の状態よりも向上させたり、価値を高めたりする工事のこと。
	リフォーム (p8, 13, 15, 17, 18)	外装の塗り直しや、キッチンの設備の変更、壁紙の張り替えなど、老朽化した建物を新築の状態に戻す工事のこと（原状回復）。

にいがた住まい環境基本計画 ー概要版ー

発行 平成 27 年 3 月
新潟市建築部住環境政策課
〒951-8550 新潟市中央区学校町通一番町 602 番地 1
電話番号 025-226-2813 (直通)
FAX 番号 025-229-5190
E-mail jukankyo@city.niigata.lg.jp
